

salg af hele ejendommen til fortsat drift og et andet tilbud om salg af jorden henholdsvis rest-ejendommen til to købere. Ved salg til fortsat drift udgjorde den tilbudte salgssum 4,5 mill. kr., skatten 0,78 mill. kr., og sælgers provenu 3,72 mill. kr. Ved delsalg udgjorde den tilbudte salgssum 4,35 mill. kr., sælgers skat 0,12 mill. kr. og nettoprovenuet for sælger 4,23 mill. kr.

Sælger er i det pågældende tilfælde således *bedre* stillet ved salg af jorden og restejendommen til to købere (delsalg) end ved salg af hele ejendommen til én køber, selvom salgsprisen er lavere end ved salg af hele ejendommen. Det skyldes, at skatten ved et delsalg er lavere end ved et samlet salg.

Forklaringen på den lavere skat for sælger ved et *delsalg* er, at ved frasalg af jorden sker der en værdiforringelse af den resterende del af ejendommen, og som følge heraf udløses der typisk ikke genvundne afskrivninger på driftsbygningerne.

Ved salg af en del af en ejendom sker der en forholdsmæssig fordeling af ejendommens anskaffelsessum på den del, der sælges fra, og restejendommen. Driftsbygningerne på restejendommen har ikke længere en værdi som bygninger til landbrugsformål. De er med andre ord (stort set) værdiløse. I praksis ansættes værdien derfor til en såkaldt garageværdi. Når værdien af driftsbygningerne falder, overføres i praksis den del af anskaffelsessummen, der svarer til driftsbygningernes værdiforringelse, til anskaffelsessummen for den frasolgte jord. Efter det oplyste fra Landbrugets Rådgivningscenter udløses der i det konkrete tilfælde ingen avancebeskatning af jorden ved delsalget. Ved

det efterfølgende salg af driftsbygningerne udløses der ingen genvundne afskrivninger på grund af, at driftsbygningerne ansættes til garageværdi, der er lavere end den nedskrevne værdi.

Ved *helsalg* vil skatten for sælger typisk øges som følge af genvundne afskrivninger på driftsbygningerne. Men til gengæld vil *køber* kunne byde en højere pris, fordi han tilsvarende får skattefordelen som følge af afskrivningsadgang m.v. på den overtagne ejendom.

I det konkrete tilfælde blev udgangen et delsalg af ejendommen.

I delsalget blev jorden solgt til 3 mill. kr., der således udgør markedsprisen. Alternativet til fortsat drift for køberen af hele ejendommen er et delsalg af jorden, driftsbygninger, inventar og stuehus. Derfor må det forudsættes, at jorden ved køb af hele ejendommen er prisfatsat på samme måde som ved delsalg, dvs. at køber har tilbudt at give markedsprisen for jorden. Hvis en potentiel køber af hele ejendommen ikke betaler det samme for jorden som ved et delsalg, ville køberen i stedet selv kunne frasælge stuehus og driftsbygninger m.v. og herved blive stillet *bedre*.

Når jorden forudsættes at have den samme pris ved et samlet salg som ved et delsalg, kan det beregnes, at salgsprisen for hele ejendommen kan udgøre mindst 5,17 mill. kr., idet der tages hensyn til værdien af afskrivninger på de overtagne bygninger m.v., og det forudsættes, at den potentielle køber kan udnytte de skattemæssige afskrivningsmuligheder.

I nedenstående tabel er de to salgssituationer (delsalg og helsalg) stillet op over for hinanden.